

## **Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Grünlage – Gründberghof Top 10**



**Objektnummer: 5753/516647717**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gründbergstraße 65a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,08 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 106,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,60
Kaufpreis:	174.000,00 €
Betriebskosten:	84,85 €
Heizkosten:	77,77 €
USt.:	24,04 €

## Ihr Ansprechpartner

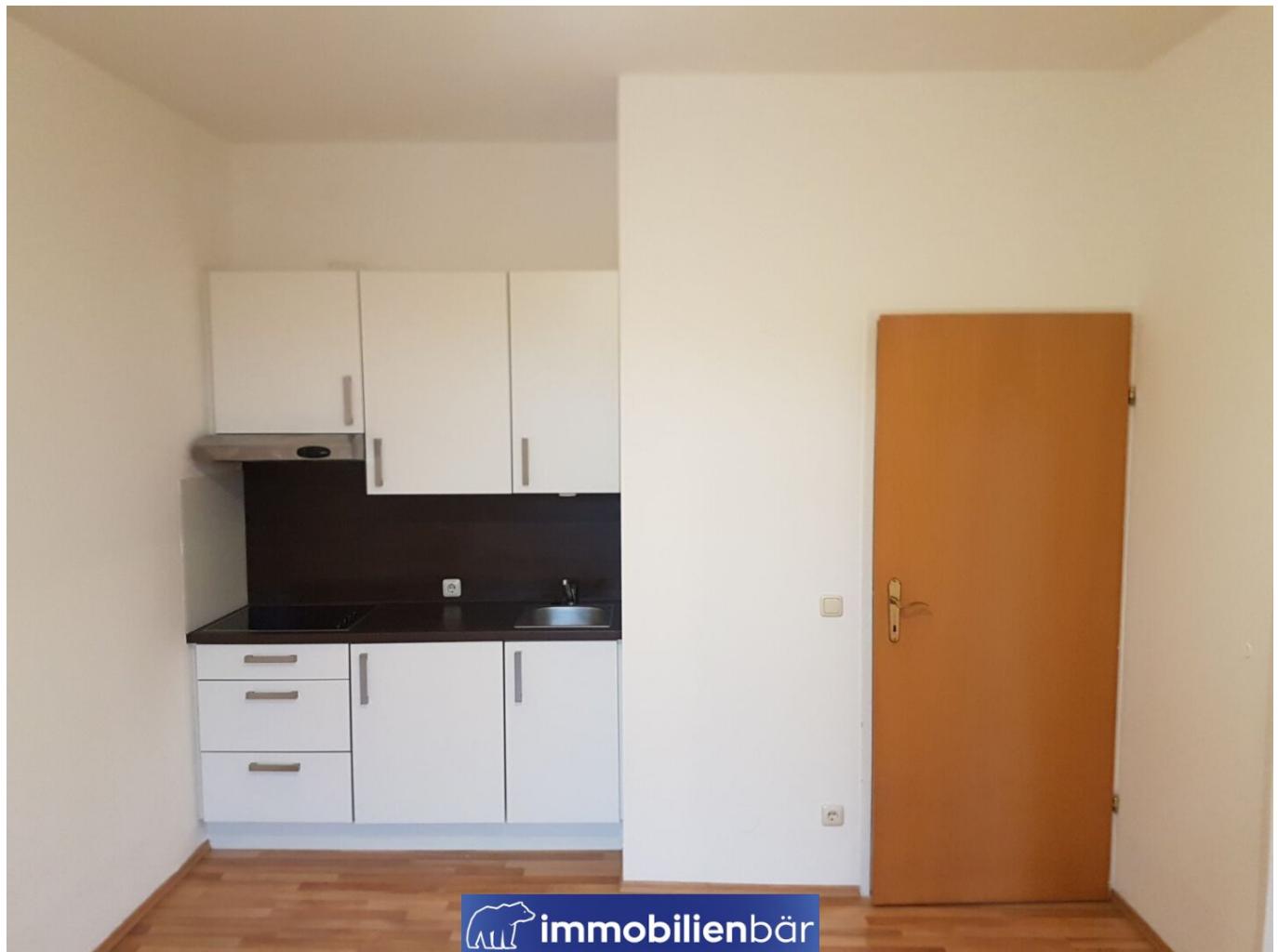


### Immobilien Bär – Christoph Blank

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

T +43 699 10150515  
H +4369910150515

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



 immobilienbär



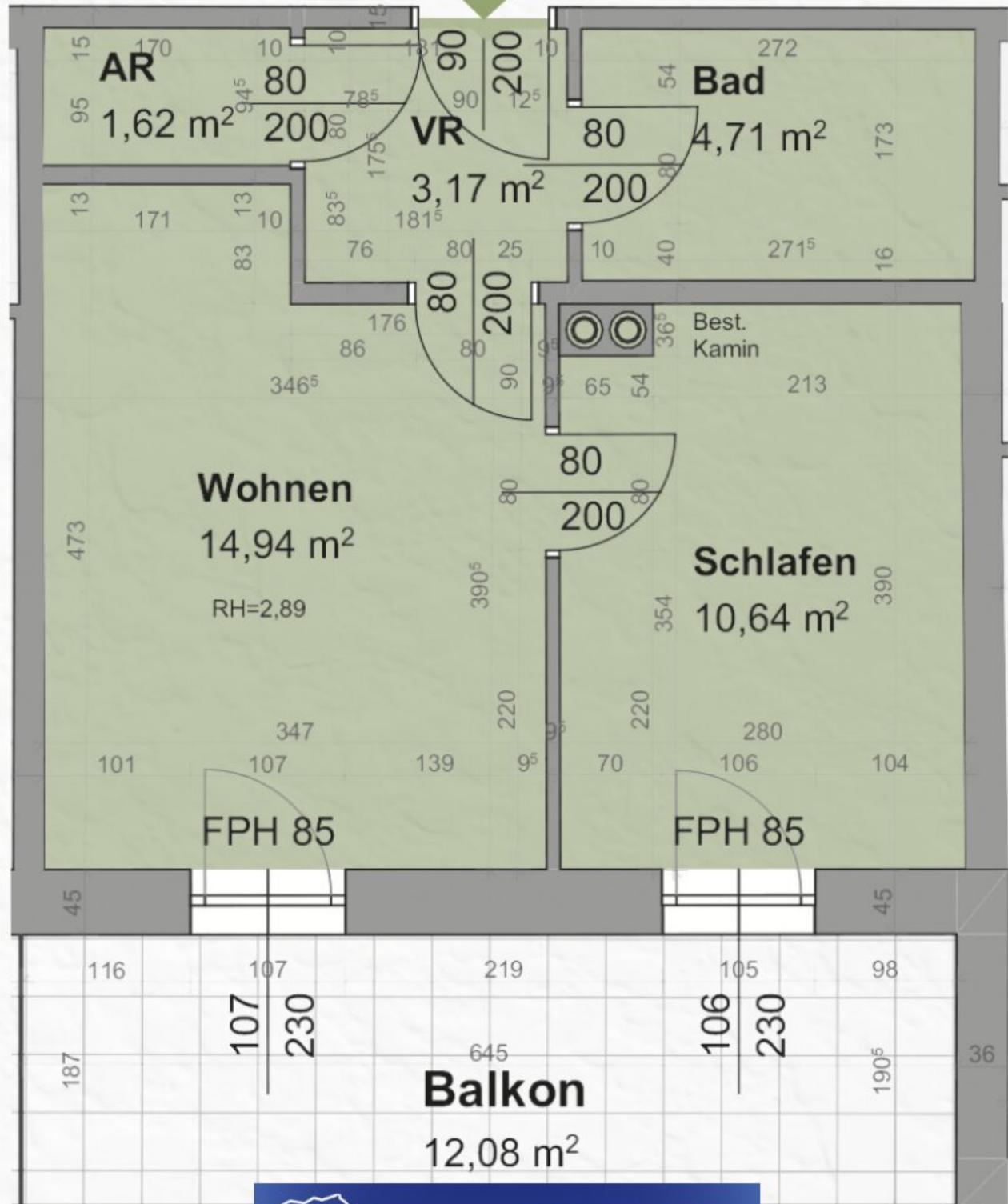
 immobilienbär



 immobilienbär



 immobilienbär



immobilienbär

# Objektbeschreibung

## GRÜNDBERGHOF LINZ - URFAHR für ANLEGER UND EIGENNUTZER

Am nördlichen Stadtrand von Linz, wo die Natur dich umarmt und die Stadt zum Greifen nahe ist, liegt der Gründberghof – ein Ort, der das Beste aus urbaner und gleichzeitig naturnaher Wohnkultur vereint. Einst als „Gasthof Gründberghof“ bekannt und ein beliebter Ausgangspunkt für Wanderungen und Mountainbike-Touren, hat sich dieser besondere Ort seit 2005 in eine Wohnanlage mit **17 Wohnungen** verwandelt, die 2025 aufgefrischt und teilweise um Balkone erweitert wurde.

### Wo Ruhe und Naturkulisse die Stadt berühren...dort finden Sie Ihr neues Zuhause.

Hier wohnt man nicht einfach nur – hier fühlt man sich angekommen. Stellen Sie sich vor, Sie öffnen am Morgen das Fenster und atmen die

frische Walduft ein, während das Linzer Stadtleben nur einen Katzensprung entfernt ist. Am Gründberghof bedeutet Wohnen, begehrte Lage und das Beste aus zwei Welten zu erleben.

### Ein Zuhause zum Aufatmen

Hier können Sie sich in einer von 17 Eigentumswohnungen entfalten und aufatmen, ganz so wie Sie es in Ihren **EIGENEN** vier Wänden schon immer wollten. Denn der Lebensraum Gründberghof begegnet Ihnen mit genau dem passenden Platz, den Sie benötigen. Ob Single, Paar oder Familie – in den sanierten und lebenswerten Wohneinheiten genießen Sie ein Zuhause in unmittelbarer Nähe zur Natur. Alle Wohnungen sind derzeit vermietet. Das ist besonders interessant, da sich dadurch flexible Nutzungsmöglichkeiten ergeben: Sie können sich für einen persönlichen Einzug bei Eigennutzung noch Zeit lassen und ganz entspannt übersiedeln. Gleichzeitig eignen sich die langfristig vermieteten Wohneinheiten ideal als Anlegerobjekte.

Die gemütlichen Wohnungen fassen zwischen rund **28 und 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und sorgen durch

die dazugehörigen Balkone oder Eigengärten im Erdgeschoss für noch mehr Platz zum Aufatmen.

Zudem verfügt jede Wohnung über ein **Kellerabteil**. Sowohl für Fahrräder, als auch PKWs gibt es vor dem Haus eigene Abstellflächen und Stellplätze.

### Highlights

- Wohnungen mit Balkon, Terrasse oder Eigengarten

- Grünblick am Waldrand
- Gemütliche und sanierte Räume
- Inklusive Küche
- Praktische Raumaufteilung
- Ruhige Lage bei gleichzeitiger Stadtnähe

## TOP 10

- 35,08m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 12,08m<sup>2</sup> Balkon
- 2 Zimmer
- 1 Schlafzimmer
- Ruhige Lage
- Zentrumsnähe
- Helle und freundliche Zimmer
- Parkettboden

- Kellerabteil

- inkl. Küche

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <825m  
Apotheke <750m  
Klinik <2.150m  
Krankenhaus <3.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <775m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.700m

#### **Sonstige**

Bank <775m  
Geldautomat <775m  
Post <775m  
Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <825m

Bahnhof <2.225m

Autobahnanschluss <1.900m

Flughafen <5.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap